第三章**：**選定行業的發展

摘要

* 住宅物業市場在二零二五年第一季仍然偏軟。隨着美國的貿易政策以及受其影響的短期利率前景導致外圍環境的不確定性增加，市場氣氛在臨近三月底時愈趨審慎。整季合計，住宅售價下跌，租金則維持強韌。
* 反映政府增加住宅供應的持續努力，未來三至四年一手私人住宅單位總供應量會維持在高水平，按二零二五年三月底的估算將達105 000個單位。
* 非住宅物業市場在第一季仍然大致疲弱。各主要市場環節的交投活動表現不一，售價和租金則進一步下跌。
* 旅遊業在第一季進一步改善。訪港旅客人次在二零二五年第一季按年上升8.9%至1 220萬人次，其中非內地訪港旅客人次的增幅較內地訪港旅客人次的增幅更為顯著。
* 物流業在第一季錄得溫和增長。整體貨櫃吞吐量、空運吞吐量和整體路運貨物吞吐量分別按年上升2.7%、3.2%和6.4%。

物業

**3.1** *住宅物業市場*在二零二五年第一季仍然偏軟。隨着美國的貿易政策以及受其影響的短期利率前景導致外圍環境的不確定性增加，市場氣氛在臨近三月底時愈趨審慎。整季合計，住宅售價下跌，租金則維持強韌。

**3.2** 第一季送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數較上一季回落19%至12 193 份，但仍較一年前的水平高24%。與首兩個月相比，三月的交易宗數有所增加，主要是由買賣合約價值介乎 300 萬元至 500 萬元的交易活動所帶動。當中，一手和二手市場交易分別較上一季減少22%和 18%。與此同時，買賣合約總值較上一季下跌30%至886 億元，但仍較去年同季高15%。



**3.3** 整體住宅售價在二零二五年第一季下跌 2%。按面積分析，中小型單位和大型單位的售價在季內均下跌 2%。二零二五年三月的住宅售價平均較二零二一年九月的高位低29%。

**3.4** 與此同時，整體住宅租金維持強韌，在第一季內微升 0.4%。按面積分析，中小型單位和大型單位的租金升幅相若，分別為0.5%和0.4%。住宅物業平均租金回報率由二零二四年十二月的3.1%微升至二零二五年三月的3.2%。



**3.5** 隨着住宅售價在第一季回落，市民的置業負擔指數(即面積45 平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括公共租住房屋和公營臨時房屋的住戶)的比率)在季內續有輕微改善至約59%，但仍高於二零零五至二零二四年期間56%的長期平均數(1)。



**3.6** 政府的政策重點是以有節有度及務實的方式，維持持續和穩定的房屋土地供應，以確保住宅物業市場健康平穩發展。政府在二月公布二零二五至二六年度賣地表，包括八幅住宅用地，總共可供興建約4 450 個單位。計及各方面所估計的土地來源，二零二五至二六財政年度的私人房屋土地總供應預計可供興建約13 700個單位，與私人房屋供應13 200個單位的年度目標相若。政府會繼續參考市場情況和其他供應來源，按季公布出售土地計劃，並視乎市場情況在季度中加推土地，回應市場變化。

**3.7** 反映政府增加住宅供應的持續努力，未來三至四年*一手私人住宅單位總供應量*(包括已落成項目的未售出單位、建築中而未售出的單位，以及已批出土地而隨時可動工的項目所涉及的單位)會維持在高水平，按二零二五年三月底的估算將達105 000個單位。在多幅住宅用地轉為「熟地」後，將可額外供應1 100個單位。

**3.8** 財政司司長在《二零二五至二六財政年度政府財政預算案》中宣布將徵收100 元從價印花稅的物業價值上限由300 萬元提高至400 萬元，以減輕購買樓價較低物業的人士的負擔。有關調整已於二零二五年二月二十六日生效。

**3.9** *非住宅物業市場*在第一季仍然大致疲弱。各主要市場環節的交投活動表現不一，售價和租金則進一步下跌。

**3.10** *寫字樓*的售價和租金在二零二四年十二月至二零二五年三月期間分別平均進一步下跌 4%和 1%。當中，甲級寫字樓的售價和租金分別在季內下跌3%及 1%。與二零一八年和二零一九年各自的高位相比，二零二五年三月的售價和租金分別平均低46%和19%。寫字樓的平均租金回報率由二零二四年十二月的3.7%微升至二零二五年三月的3.8%，當中甲級寫字樓的平均租金回報率亦由3.4%上升至3.5%。第一季寫字樓的交投量較上一季上升 20%至220宗，高於二零二零至二零二四年期間180宗的季度平均水平。

**3.11** *零售舖位*的售價和租金在二零二四年十二月至二零二五年三月期間分別下跌1%和2%。與二零一八年和二零一九年各自的高位相比，二零二五年三月的售價和租金分別低 37%和 17%。平均租金回報率由二零二四年十二月的3.3%微升至二零二五年三月的3.4%。第一季所有商業樓宇的交投量較上一季減少22%至270 宗(2)，仍遠低於二零二零至二零二四年期間350宗的季度平均水平。

**3.12** *分層工廠大廈*的售價和租金在季內分別下跌2%和1%。與二零一九年和二零二三年各自的高位相比，二零二五年三月的售價和租金分別低 29%和 5%。平均租金回報率由二零二四年十二月的3.8%微升至二零二五年三月的3.9%。第一季分層工廠大廈的交投量較上一季上升23%至 560 宗，與二零二零至二零二四年期間的季度平均水平持平。



土地

**3.13** 政府在第一季售出三幅土地(包括兩幅住宅用地及一幅物流服務和公眾停車場用地)，總面積約 5.9 公頃，成交金額約 49 億元。另外，兩幅位於元朗的工業用地的招標期限均由二零二五年三月二十一日再延長至二零二五年七月二十五日。與此同時，第一季有一宗換地個案和17幅修訂契約的土地獲批。

**3.14** 商業用途的土地方面，有見於寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，財政司司長在《財政預算案》中宣布，政府在來年(即二零二五至二六年度)不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府亦會考慮將原本可在未來數年推售的部分商業用地改劃作住宅用途及提供更多用途上的彈性。

旅遊業

**3.15** 旅遊業進一步改善。*訪港旅客人次*在二零二五年第一季按年上升 8.9%至1 220 萬人次。內地訪港旅客人次(佔第一季訪港旅客總人次的75.6%)按年上升6.3%至920 萬人次。同時，期內非內地訪港旅客人次的增幅更為顯著，按年上升17.9%至300 萬人次。來自其他短途市場和長途市場的訪港旅客人次分別上升17.7%和18.2%至210 萬和90 萬人次(*專題****3.1***)。按留港時間分析，過夜旅客和不過夜旅客人次分別按年上升4.9%和12.9%至590 萬和630 萬人次。與此同時，旅客消費(以旅遊服務輸出計算)按年實質上升5.3%。

表**3.1：**訪港旅客人次

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 所有來源地 | 中國內地 | 其他短途市場\* | 長途市場\* |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零一九年 | 第一季 | 18 234 400 | 14 527 700 | 2 522 900 | 1 183 800 |
|  | 第二季 | 16 637 500 | 12 943 000 | 2 482 100 | 1 212 400 |
|  | 第三季 | 11 891 600 | 9 321 900 | 1 673 300 | 896 300 |
|  | 第四季 | 9 149 200 | 6 814 500 | 1 380 800 | 953 900 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二零年 | 第一季 | 3 489 200 | 2 644 800 | 498 800 | 345 600 |
|  | 第二季 | 26 900 | 15 200 | 4 900 | 6 800 |
|  | 第三季 | 34 100 | 14 200 | 10 200 | 9 700 |
|  | 第四季 | 18 600 | 10 800 | 5 100 | 2 700 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二一年 | 第一季 | 16 500 | 11 600 | 3 100 | 1 900 |
|  | 第二季 | 17 200 | 12 700 | 2 400 | 2 200 |
|  | 第三季 | 29 400 | 21 800 | 4 300 | 3 300 |
|  | 第四季 | 28 300 | 19 600 | 5 200 | 3 500 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二二年 | 第一季 | 11 500 | 8 600 | 2 000 | 1 000 |
|  | 第二季 | 64 500 | 53 400 | 5 600 | 5 500 |
|  | 第三季 | 173 700 | 139 700 | 17 200 | 16 800 |
|  | 第四季 | 354 900 | 173 600 | 102 500 | 78 800 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第一季 | 4 414 800 | 3 356 000 | 782 400 | 276 300 |
|  | 第二季 | 8 469 100 | 6 748 400 | 1 223 100 | 497 700 |
|  | 第三季 | 10 438 100 | 8 573 500 | 1 328 700 | 535 900 |
|  | 第四季 | 10 677 700 | 8 077 700 | 1 834 100 | 765 900 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 11 228 800 | 8 698 200 | 1 770 300 | 760 300 |
|  | 第二季 | 9 922 400 | 7 452 300 | 1 713 000 | 757 100 |
|  | 第三季 | 11 437 500 | 9 095 700 | 1 662 900 | 679 000 |
|  | 第四季 | 11 914 000 | 8 797 000 | 2 133 900 | 983 200 |
|  |  |  |  |  |  |
| 二零二五年 | 第一季 | 12 228 200 | 9 245 400 | 2 084 300 | 898 600 |

註：(\*) 其他短途市場指北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門，但不包括內地；長途市場則指美洲、歐洲、非洲、中東、澳洲、新西蘭及南太平洋。

二零二四年《施政報告》宣布，由二零二四年十月十六日起全面取消旅客提交抵港或離港申報表要求，使出入境更便捷。由於「居住地」數據僅可以從旅客提交的抵港申報表收集，現已無法取得相關數據。此表的分類方法已由按居住國家／地區劃分改為按國籍／地區劃分。由於進位關係，數字相加未必等於總數。

表**3.2：**過夜旅客人次和不過夜旅客人次

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 過夜旅客人次 | 不過夜旅客人次 |
| 二零一九年 | 第一季 | 7 775 100 | 10 459 300 |
|  | 第二季 | 7 145 100 | 9 492 400 |
|  | 第三季 | 5 108 400 | 6 783 200 |
|  | 第四季 | 3 723 700 | 5 425 500 |
|  |  |  |  |
| 二零二零年 | 第一季 | 1 280 900 | 2 208 300 |
|  | 第二季 | 26 500 | 300 |
|  | 第三季 | 33 800 | 300 |
|  | 第四季 | 18 100 | 500 |
|  |  |  |  |
| 二零二一年 | 第一季 | 16 300 | 200 |
|  | 第二季 | 16 900 | 300 |
|  | 第三季 | 29 000 | 300 |
|  | 第四季 | 26 900 | 1 400 |
|  |  |  |  |
| 二零二二年 | 第一季 | 10 700 | 800 |
|  | 第二季 | 62 700 | 1 800 |
|  | 第三季 | 164 600 | 9 100 |
|  | 第四季 | 329 800 | 25 100 |
|  |  |  |  |
| 二零二三年 | 第一季 | 2 340 400 | 2 074 400 |
|  | 第二季 | 4 237 500 | 4 231 700 |
|  | 第三季 | 5 267 600 | 5 170 500 |
|  | 第四季 | 5 313 900 | 5 363 800 |
|  |  |  |  |
| 二零二四年 | 第一季 | 5 613 400 | 5 615 400 |
|  | 第二季 | 4 928 900 | 4 993 600 |
|  | 第三季 | 5 656 800 | 5 780 800 |
|  | 第四季 | 5 744 900 | 6 169 200 |
|  |  |  |  |
| 二零二五年 | 第一季 | 5 888 400 | 6 339 800 |

註： 由於進位關係，數字相加未必等於訪港旅客總人次。

**3.16** 第一季酒店房間平均入住率為88%，高於一年前錄得的 85%。同時，酒店實際平均房租在第一季按年下跌11.6%至1,265 元(3)。

**3.17** 為落實「無處不旅遊」的理念及《香港旅遊業發展藍圖2.0》，財政司司長在《財政預算案》中宣布，來年會向香港旅遊發展局(旅發局)撥款 12.35 億元。旅發局會與更多國際品牌合作舉辦活動，說好香港旅遊故事，並繼續支持更多會議、獎勵旅遊活動及展覽在港舉行。政府會加強推廣一系列特色旅遊項目，例如生態旅遊、熊貓旅遊、賽馬旅遊等，豐富香港的旅遊體驗。與此同時，政府已預留資源加強對郵輪業的支援，鼓勵郵輪公司增加訪港航次、過夜停泊，以及利用香港作為母港。

專題3.1

香港旅遊業近期表現

旅遊業在二零二四年繼續復蘇，並在二零二五年第一季進一步改善。訪港旅客在二零二四年上升30.9%至約4 450萬人次，在二零二五年第一季再按年上升8.9%。當中，內地訪港旅客在二零二四年上升27.2%至3 400 萬人次；非內地訪港旅客的升幅更為顯著，上升44.4%至1 050 萬人次。在二零二五年第一季，內地訪港旅客和非內地訪港旅客人次按年分別上升6.3%和17.9%(*圖****1***)。

|  |
| --- |
| 圖**1：**按市場劃分的訪港旅客人次 |
|  |

政府在二零二四年加強多項措施，例如舉辦涵蓋體育、美食和娛樂等元素的不同盛事，以提升香港作為旅遊目的地的吸引力，這些措施亦有助開拓多元化的客源。在訪港旅客當中，儘管內地旅客仍佔絕大多數，但非內地旅客人次佔整體旅客人次的比例正逐漸上升，由二零二三年的 21.3%升至二零二四年的 23.5%。除了日本、韓國、美國和歐洲等傳統客源地外(約佔二零二四年非內地旅客人次的三分之一)，來自南亞及東南亞的訪港旅客人次比例顯著增加。在二零一八年，南亞及東南亞旅客人次只佔非內地旅客人次約四分之一，在二零二四年其佔比已增至約三分之一。事實上，南亞及東南亞訪港旅客人次在二零二三年穩步復蘇後，在二零二四年上升 44.1%，並在二零二五年第一季按年再升 12.9%。其中，菲律賓為南亞及東南亞最大的客源市場，來自菲律賓的旅客人次在二零二四年明顯急升 54.5%，並在二零二五年第一季按年再升17.2%。來自多個其他東南亞經濟體的旅客人次亦錄得顯著升幅(*表****1***)。

專題3.1 (續)

|  |
| --- |
| 表**1：**選定東南亞經濟體的訪港旅客人次 |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | 二零二四年  (按年增減率) | 二零二五年第一季  (按年增減率) | | 印尼 | 366 973 (+42.6%) | 107 357 (+45.2%) | | 馬來西亞 | 405 508 (+49.9%) | 104 199 (+9.8%) | | 菲律賓 | 1 194 446 (+54.5%) | 312 575 (+17.2%) | | 新加坡 | 466 071 (+33.1%) | 110 909 (+12.7%) | | 越南 | 48 309 (+51.5%) | 11 943 (+22.3%) | |

政府致力推廣香港作為亞洲國際都會和盛事之都，亦有助香港旅遊業復蘇。本港在二零二四年全年舉辦逾240 項盛事，盛事年表涵蓋多個國際峰會、會議和高層次商業活動，有助推動會議、展覽及獎勵旅遊(會展獎勵旅遊)的進一步發展。去年，過夜會展獎勵旅遊旅客顯著增加9.2%至142 萬人次，他們的人均消費亦較整體過夜旅客高約四成。會展獎勵旅遊不單為本港零售、餐飲和酒店行業帶來高增值旅客，亦有利企業交流和合作，為企業創造新的合作機會，有助鞏固香港作為首屈一指國際商業樞紐的地位。

二零二四年的多項政策發展亦為旅遊業持續復蘇帶來支持，特別是中央政府推出多項惠及香港旅遊業的措施，包括把「個人遊」計劃擴展至十個內地城市(合共涵蓋59個城市)、恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注，並實施新安排，把「一簽多行」個人遊簽注擴展至持居住證的深圳市非戶籍居民。舉例而言，自去年年底落實新措施以來，截至二零二五年第一季末，已有 約118 萬名旅客持「一簽多行」個人遊簽注到訪香港。

為落實「無處不旅遊」的理念，並進一步推動旅遊相關產業健康及持續發展，政府在二零二四年十二月公布《香港旅遊業發展藍圖2.0》，前瞻地勾劃出香港旅遊業未來發展的核心原則、發展策略和路徑。展望未來，政府會繼續在世界各地宣傳和推廣作為盛事之都的香港，而香港最大規模的體育基建，啟德體育園的開幕亦會為旅遊業注入更多動力，從而推動經濟加速發展。

物流業

**3.18** 物流業在第一季錄得溫和增長。*整體貨櫃吞吐量*按年上升2.7%至約340 萬個二十呎標準貨櫃單位。不過，經香港港口處理的貿易貨值下跌 3.9%，其佔貿易總值的份額由一年前的 11.9%下跌至10.3%。



**3.19** *空運吞吐量*在第一季按年上升 3.2%至 120 萬公噸。同時，空運貿易貨值上升 9.2%，儘管其佔貿易總值的份額由一年前的46.1%下跌至 45.6%。



**3.20** *整體路運貨物吞吐量*在第一季按年上升 6.4%至 400 萬公噸。同時，路運貿易貨值上升 16.0%，其佔貿易總值的份額由一年前的41.6%增加至43.8%。

運輸

**3.21** 按客運模式統計的跨境客運交通流量在第一季表現各異。航空客運量繼續增長，由上一季的 1 410 萬人次增加至第一季的 1 460 萬人次。另一方面，陸路和水路跨境客運量分別由6 740 萬人次及230 萬人次縮減至6 620 萬人次及 220 萬人次。平均每日跨境車輛流量在去年急增後，按季仍微升0.6%至 45 711 架次。

創新科技

**3.22** 財政司司長在《財政預算案》中公布多項舉措，以推動創新科技(創科)、數字經濟和人工智能的發展。這些舉措包括：(i)預留 10 億元以成立香港人工智能研發院，促進人工智能科技的研發和應用；(ii)推出為期兩年的「製造及生產線『升』級支援先導計劃」，協助約400 家企業訂立智能生產策略和為現有生產線引進先進技術；(iii)設立 100 億元的「創科產業引導基金」，加強引導市場資金投資策略性新興和未來產業；(iv)推出 1.8 億元的「創科加速器先導計劃」，吸引初創企業服務機構在香港建立加速器基地；(v)研究簡化審批營辦低軌衞星牌照的流程；(vi)檢討知識產權方面的稅務扣除安排，加速推動知識產權密集型產業的發展和促進知識產權貿易；以及(vii)開通「科企專線」，便利特專科技和生物科企的上市申請準備工作。

**3.23** 政府在三月二十日公布首批合共 38 個低空經濟「監管沙盒」試點項目，涵蓋緊急救援、物流配送、維修和安全檢查、監測、低空基建設施等多個領域和應用場景，結合科研成果與企業力量，從而推動低空經濟安全有序發展，使香港成為低空經濟這個新質生產力新興產業的引領者。

文化藝術及創意產業

**3.24** 《財政預算案》宣布，為促進香港發展成為中外文化藝術交流中心，政府會繼續透過「文化藝術盛事基金」，吸引和支持國際或大型文化藝術活動在香港舉行。政府亦會支持於二零二六年舉辦的第二屆「香港演藝博覽」，將之打造成香港的文化藝術產業旗艦活動。與此同時，政府積極推動多元的文化藝術活動，例如於三月舉行的世界知名的藝術展會、文化高峰會、展覽、電影放映和表演藝術節目。

**3.25** 《財政預算案》宣布，政府將於未來五年支持文化知識產權創造者和生產者推進合計超過 30 個文化知識產權項目，並正促進文創界內的跨範疇合作，增加文化知識產權產品的傳播力和商業價值。

環境

**3.26** 財政司司長在《財政預算案》中提出多項綠色措施，包括推動可持續運輸和廢物處理等。在綠色運輸方面，《財政預算案》建議推出三億元的「高速充電樁鼓勵計劃」，為市場在二零三零年前裝設 3 000 個電動車高速充電樁提供誘因。《財政預算案》也宣布為用於加注的綠色甲醇提供稅務豁免，以及承諾會繼續落實《綠色船用燃料加注行動綱領》，把香港發展成綠色船用燃料加注中心。與此同時，政府會在多處進一步推展智慧綠色集體運輸系統，並爭取分別於二零二五年就啟德項目及於二零二六年就東九龍項目和洪水橋╱厦村及元朗南新發展區項目招標。在廢物處理方面，《財政預算案》提出增撥1.8 億元擴展全港的廚餘回收網絡。

**3.27** 政府在二零二五年三月將《2025年建築物能源效益(修訂)條例草案》提交立法會。該條例草案旨在提升建築物能源效益，藉以降低用電量和碳排放。當條例草案全面實施後，預計到二零三五年可額外節省五億度電，相當於約15萬個三人家庭的每年用電量。

註釋**：**

(1) 由二零一九年第三季開始，置業負擔指數的計算基礎涵蓋以最優惠貸款利率為基準及以香港銀行同業拆息為基準的新造按揭貸款的按揭利率。因此，自二零一九年第三季起的數據未必能與以往季度的數據直接相比，因為後者只採用以最優惠貸款利率為基準的新造按揭貸款的按揭利率為計算基礎。

這些數字會在取得更多數據後再作修訂。

(2) 交投量為商業樓宇的數字，商業樓宇包括零售舖位及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專門作寫字樓用途的樓宇。

(3) 有關酒店房間入住率及實際房租的數字並不包括賓館。這些數字會在取得更多數據後再作修訂。